

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**MODIF. PUNTUAL: ARTÍCULOS 248, 252, 282, 283 y 284 (SUELO NO URBANIZABLE).**

**MUNICIPIO: PUEBLA DE SANCHO PEREZ (BADAJOZ).**

**ARQUITECTO: JUAN CARLOS LOPEZ BARDON**

**DICIEMBRE 2018**



**INDICE**

|  |    |
|--|----|
| 1. ANTECEDENTES  | 5  |
| 2. NORMATIVA APLICABLE   | 7  |
| 3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN   | 7  |
| 4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS  | 8  |
| 5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  | 9  |
| 6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.   | 9  |
| 7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES   | 11 |
| 8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES  | 11 |
| 9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA  | 11 |
| 10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS  | 11 |
| 11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO | 12 |



## **1. ANTECEDENTES.**

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Puebla de Sancho Pérez, como documentación complementaria al Expediente de Modificación Puntual que modifica los artículos 248, 252, 282, 283 y 284 de las NN SS de Puebla de Sancho Pérez, y tiene por objeto determinar que la Modificación Puntual propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

En Capítulo I (Secciones 2ª a 9ª de las vigentes Normas Subsidiarias de Puebla de Sancho Pérez (artículos 247 a 276) se establecen las características y condiciones Generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable. En el Capítulo II, Secciones 1ª y 2ª (artículos 277 a 282) se establecen las características y condiciones Particulares. Y en el Capítulo III (artículos 283 a 284) se define en Concepto de Núcleo de Población.

Teniendo en cuenta que la Aprobación Definitiva de las vigentes NN SS de Puebla de Sancho Pérez se publicó en el DOE con fecha 12/06/2003, y que desde esa fecha se ha modificado la Ley del Suelo y se han aprobado modificaciones puntuales de las propias NN SS, se presenta la citada Modificación Puntual con el objeto de actualizar las NN SS de Puebla de Sancho Pérez, así como corregir algunas contradicciones y/o incongruencias que existen en las citadas normas.

Concretamente se trata de modificar los siguientes artículos:

### **Artículo 248: Condiciones de la Edificación.**

Eliminación de la distancia mínima de 200 m. de la edificación a la Delimitación del Suelo Urbano, ya que entra en contradicción con los artículos 252 y 282 donde se establece una distancia mínima de 500 m. a cualquier Núcleo de Población ya existente (distancia, esta segunda, que también se eliminaría). En ambos casos se propone la distancia establecida por la legislación sectorial vigente.

Establece una separación mínima entre edificaciones ubicadas en lindes diferentes que se sustituiría por la condición de No formación de Núcleo de Población.

también establece una superficie de parcela mínima edificable de 40.000 m<sup>2</sup>, entrando en contradicción con las unidades mínimas de cultivo definidas en el decreto 46/1997, por lo que se propone que se regule en función de la Unidad Mínima de Cultivo (en base a lo contemplado por la legislación agraria), o según la legislación urbanística aplicable, establecida en la LSOTEX, en función del uso pretendido y del cumplimiento de la legislación sectorial en cada caso aplicable, según se trate de construcciones, instalaciones y edificaciones vinculadas o no a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga.

### **Artículo 252: Condiciones de la Edificación.**

Ya que establece una distancia mínima de 500 m. de la edificación a cualquier Núcleo de Población ya existente, mientras que en el artículo 248 establece una distancia mínima de 200 m. de la edificación a la Delimitación del Suelo Urbano.

Se pretende modificar las condiciones actuales que impiden que las edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, no estén a una distancia inferior a 75 m. entre ellas, y que existan más de dos edificaciones, o instalaciones, por hectárea o tres en dos hectáreas, por la condición de No formación de Núcleo de Población, pues la redacción actual del artículo se

corresponde con la definición y características de Núcleo de Población de la antigua Ley del Suelo, y podrían darse casos de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, que aun estando a menos de 75 m. entre ellas no exista el riesgo de formación de Núcleo de Población.

**También se modifica en este artículo la distancia a linderos de las edificaciones de utilidad pública en interés social (pasando de 15 m. a 5 m.), en coherencia con la modificación del artículo 248 recientemente aprobado y publicado en el DOE n° 116, de 15 de junio de 2018 y el art. 17.3. de la LSOTEX, pues en el punto 6.d del artículo 252 de las NN SS se indica que la edificación deberá quedar a una distancia mínima de 15 m. respecto a los linderos.**

### **Artículo 282: Régimen particular de Usos.**

Ya que establece una distancia mínima de 300 m. de la edificación a otra vivienda, así como que la edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie 2.500 m<sup>2</sup>., y que ninguna edificación secundaria distará más de 50 m de la edificación principal, lo cual nos parece prescindible, pues puede condicionar algunos de los usos y actividades que se quieran implantara en Suelo No Urbanizable, cuando puede quedar perfectamente regulado con las restricciones de Núcleo de Población definidas en la LSOTEX.

### **283 y 284: Nucleo de Población.**

Pues pensamos que la definición y condiciones de Núcleo de Población son obsoletas y entran en contradicción con las que establece la LSOTEX (disposición preliminar 9 y art. 17.3. respectivamente), y que se transcriben a continuación:

**Disposición preliminar 9.** Núcleo de población: Asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

**Artículo 17.3.** En defecto de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) No podrán tener más de dos plantas de altura, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos de población o manzanas edificados en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

b) En el suelo no integrado en un núcleo de población, deberán además:

1. Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

2. Tener el carácter de aisladas.

3. Cuando vayan a construirse de nueva planta, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

4. No dar lugar a la formación de núcleo de población, por lo que la realización de actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no podrán conllevar la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, ni la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes. Tampoco podrán existir más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes, cuya densidad supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.

c) En Suelo Urbano Consolidado, todas aquellas actuaciones que resulten indispensables

para la adecuación de las edificaciones existentes a los requisitos de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no computarán a efectos de volumen edificable, distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones, o a la vía pública, ni implicarán cambio en las alineaciones existentes ni en el destino urbanístico del suelo. Se garantizará, en todo caso, la funcionalidad de las vías o espacios libres que se vieran afectados, y se adecuarán a las condiciones estéticas aplicables al edificio al que se encuentren vinculados.

## **2. NORMATIVA APLICABLE.**

La documentación utilizada para la modificación han sido las vigentes NN SS de Puebla de Sancho Pérez. No ha sido necesario modificar los planos de ordenación ya que los artículos modificados tan solo afecta al texto, y no a los planos de las vigentes NN SS.

En cuanto al DAE (Documento Ambiental Estratégico) la legislación urbanística y ambiental aplicable es la que a continuación se detalla:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de Enero.
- Normas de Ordenación Subsidiarias de Planeamiento de Zorita.
- Ley 16/2015, de 23 de Abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 54/2001, de 29 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

## **3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.**

Como se ha expuesto en apartados anteriores, lo que se pretende con la citada Modificación es actualizar y corregir algunos artículos de las NN SS de Puebla de Sancho Pérez. Concretamente alguno de los que regulan las características y condiciones generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable, por resultar contradictorios y/o incongruentes entre sí, adaptando el texto de las NN SS al de la vigente LSOTEX, sin alterar el resto de condiciones y artículos, que son compatibles con el contenido y criterio de la LSOTEX, consiguiendo que la nueva ordenación que surja con posterioridad a la aprobación de esta Modificación Puntual se ajuste a los criterios de las actuales normas y necesidades.

Cabe destacar que la Modificación Puntual propuesta consistente básicamente en adaptar y actualizar algunas condiciones de las edificaciones que se pretendan realizar en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez, a una ley de rango superior (LSOTEX), sin alterar el resto de características generales o condiciones exigibles a las construcciones que se pretendan ejecutar en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez.

#### **4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS**

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual de NN SS de la que este DAE forma parte sería todo el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez.

Teniendo en cuenta que lo que se pretende es actualizar y corregir algunos artículos de las vigentes NN SS (por resultar contradictorios y/o incongruentes entre sí), para adaptarlos al contenido y criterio de la LSOTEX (ley de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso), manteniendo el resto de características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251 de las vigentes NN SS), sin incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las NN SS, ni se modifican los aspectos ambientales exigibles a dichas construcciones, se puede concluir afirmando que la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que nos ocupa no afecta a los aspectos ambientales de las construcciones y su relación con el entorno que pudieran surgir con posterioridad a su aprobación.

#### **ALTERNATIVAS:**

Con la Modificación Puntual planteada se pueden establecer tres alternativas posibles, que estarán vinculadas a su aprobación:

**1.- Que no se apruebe la modificación de ninguno de los artículos propuestos**, con lo que se mantendrían las condiciones de ordenación vigentes para el Suelo No Urbanizable.

**2.- Que se apruebe la modificación de alguno de los artículos propuestos**, con lo que se mantendrían casi todas las condiciones de ordenación vigentes para el Suelo No Urbanizable, corrigiendo y adaptando el resto al contenido y criterio de la LSOTEX (ley de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso).

**3.- Que se apruebe la modificación de todos los artículos propuestos**, con lo que se corregirían y adaptarían las condiciones de ordenación vigentes para el Suelo No Urbanizable (por resultar contradictorios y/o incongruentes entre sí), al contenido y criterio de la LSOTEX (ley de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso), manteniendo el resto de características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251 de las vigentes NN SS), sin incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las NN SS.

En ninguno de los tres casos se producirían afecciones ambientales de las construcciones y su relación con el entorno ya que como se ha expuesto, se trata de la adaptación y actualización del contenido de las NN SS (cuya Aprobación Definitiva se publicó en el DOE de fecha 12/06/2003) a la LSOTEX (revisada en 2015), que en todo caso de no aprobarse la Modificación propuesta también sería de aplicación esta última, por lo que no se verán afectados los aspectos ambientales en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez.

## **5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Teniendo en cuenta que el objeto de la Modificación Puntual es actualizar y corregir algunos artículos de las vigentes NN SS (por resultar contradictorios y/o incongruentes entre sí), para adaptarlos al contenido y criterio de la LSOTEX (ley de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso), manteniendo el resto de características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251 de las vigentes NN SS), sin incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las NN SS, ni se modifican los aspectos o características estéticos, de uso, ambientales, etc. exigibles a dichas construcciones, se puede afirmar que la Modificación propuesta no tendrá ninguna incidencia en el desarrollo urbanístico del Suelo No Urbanizable más allá de la mera ubicación de las construcciones dentro de la parcela en que se edifiquen, así como su distancia a linderos, etc., pues las modificaciones que se introducen tan solo se centran en esos aspectos.

Cabe destacar que con las modificaciones propuestas se persigue adaptar las vigentes NN SS (del año 2003) a la LSOTEX (del año 2015), sin establecer condiciones ni exigencias que superen los umbrales establecidos por una ley de rango superior consensuada y aprobada para todo el territorio de Extremadura, y que por lo tanto el desarrollo previsible que pudiera surgir tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que nos ocupa no afectará en absoluto al tipo de construcciones que se pudieran realizar en la actualidad.

## **6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

### **6.1. Encuadre geográfico:**

En la provincia de Badajoz, a 79 Kms hacia el Sureste de su capital, se encuentra el Término Municipal de Puebla de Sancho Pérez. Dentro del T. M. la población se asienta hacia el Oeste. Topográficamente el T. M. presenta su cota más alta al Noroeste del mismo, próximo a su límite con el T. M. de Los Santos de Maimona, con una cota de 600 m.

Con una superficie de 5.406 Ha. Su T. M. limita con el de las poblaciones de Zafra, Los Santos de Maimona, Usagre, Calzadilla de los Barros y Medina de las Torres.

### **6.2. Topografía:**

El término presenta una topografía uniforme y homogéneo, con cotas que oscilan sobre los 520 m. sobre el nivel del mar.

La altura máxima se alcanza al noreste del término, próximo a su límite con el de Los Santos de Maimona, existiendo una zona con cota de 600 m. El núcleo urbano presenta una pendiente ascendente desde la entrada desde Badajoz hasta el extremo opuesto del casco.

### **6.3. Geomorfología:**

La gran mayoría de las tierras están asentadas sobre pizarras o calizas del Cámbrico.

La litología de superficie más representativa es manifiesta en los terrenos asentados sobre calizas, donde son frecuentes los afloramientos rocosos, sin que falten tampoco los

pizarrosos sobre todo donde la erosión ha actuado sin freno e incluso ayudada por talas y labores.

#### **6.4. Hidrografía:**

El Término Municipal de Puebla de Sancho Pérez pertenece en su totalidad a la cuenca Hidrográfica del Guadiana. No existen dentro del término cursos de agua de importancia, cabiendo destacar los arroyos de Gordillo, Matasanos y el Raposo (este último famoso por el balneario del mismo nombre). Son todos cauces de corriente discontinua durante gran parte del año.

#### **6.5. Climatología:**

El clima de Puebla de Sancho Pérez es claramente Mediterráneo continental templado, contando con una temperatura media anual de entre 14-16°, pasando de unos 6-8° de temperatura mínima media en invierno a unos 24-26° de temperatura máxima media en verano.

Las precipitaciones oscilan entre un 37% en invierno a un 28-29% en primavera y otoño.

#### **6.6. Recursos animales existentes:**

Entre la fauna destacan los rapaces, fundamentalmente cernícalos, milanos, águilas culebreras, e incluso pueden observarse en ocasiones alguna jineta y cigüeñas blancas.

Existen además algunas especies cinegéticas como la perdiz roja, conejos, liebres, patos, palomas torcaes, tórtolas, codornices, zorzaes, etc.

#### **6.7. Cultivos y ganadería:**

Entre sus cultivos destacan los viñedos, olivar, frutales, pastizal, cultivos herbáceos y matorral.

En cuanto a la ganadería, destacan especies como bovino, caprino, porcino y vacuno.

## **7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.**

Teniendo en cuenta que el objeto de la Modificación Puntual es actualizar y corregir algunos artículos de las vigentes NN SS para el Suelo No Urbanizable (por resultar contradictorios y/o incongruentes entre sí), para adaptarlos al contenido y criterio de la LSOTEX, manteniendo el resto de características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable, y que por tanto no supone ninguna innovación, pues en ausencia de alguna de las exigencias previstas en las NN SS se aplicaría lo dispuesto en esta última Ley (por ser de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso en toda la Comunidad Autónoma de Extremadura), se puede decir que no es previsible ningún efecto ambiental.

## **8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.**

Por los mismos motivos expuestos en el apartado anterior, se puede afirmar que no se ven afectados elementos estratégicos del territorio, ni se afecta ninguna clase de planificación sectorial o territorial.

## **9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

El artículo 49 de la Ley 16/2015 de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establece que tendrán que someterse a evaluación ambiental simplificada:

- “a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 38.*
- b) Los planes y programas mencionados en el artículo 38 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión...”*

Teniendo en cuenta que la Modificación propuesta puede ser considerada como una **“modificación menor”** de las NN SS (pues trata de actualizar y corregir algunos artículos de las vigentes NN SS para el Suelo No Urbanizable para adaptarlos al contenido y criterio de la actual LSOTEX) y afecta a un ámbito reducido, sería de aplicación el procedimiento de **“evaluación ambiental estratégica simplificada”**.

## **10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

De las tres alternativas posibles:

- 1.- Que no se apruebe la modificación de ninguno de los artículos propuestos.**
- 2.- Que se apruebe la modificación de alguno de los artículos propuestos.**
- 3.- Que se apruebe la modificación de todos los artículos propuestos.**

Se han seleccionado la 2ª y 3ª como las únicas posibles, ya que mantener el texto en los términos en que aparecen redactados en la actualidad en las vigentes NN SS hace que no se puedan aprobar o desarrollar muchas de las construcciones y actividades que se pretendan desarrollar en el Término Municipal de Puebla de Sancho Pérez, y por tanto la motivación es clara: corregir las contradicciones y/o incongruencias existentes en el articulado de las citadas normas para adaptarlo al contenido y criterio de la LSOTEX (ley de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso).

Considerando que en cualquiera de los casos se siguen manteniendo el resto de características generales exigibles a las instalaciones y construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251 de las vigentes NN SS de Puebla de Sancho Pérez), sin incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado, se puede concluir que en ningún caso se producirían afecciones ambientales de las construcciones y su relación con el entorno ya que como se ha expuesto, se trata de la adaptación y actualización del contenido de las NN SS (cuya Aprobación Definitiva se publicó en el DOE de fecha 12/06/2003) a la LSOTEX (revisada en 2015), que en todo caso de no aprobarse la Modificación propuesta también sería de aplicación esta última, por lo que no se verán afectados los aspectos ambientales en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez.

#### **11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Como se ha expuesto en apartados anteriores, con la Modificación propuesta se pretende actualizar y corregir algunos artículos de las vigentes NN SS (por resultar contradictorios y/o incongruentes entre sí), para adaptarlos al contenido y criterio de la LSOTEX (ley de rango superior y de obligado cumplimiento en cualquier caso), manteniendo el resto de características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251 de las vigentes NN SS), sin incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las NN SS, ni se modifican los aspectos ambientales exigibles a dichas construcciones, por lo que se puede afirmar que la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que nos ocupa no afecta a los aspectos ambientales de las construcciones y su relación con el entorno que pudieran surgir con posterioridad a su aprobación, y por tanto, por su contenido y por no ser previsibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se puede concluir que no puede producir efectos negativos en el medio ambiente.

Por todo expuesto, se puede decir además que no resulta preciso adoptar medidas preventivas o correctoras.

Zafra, a 17 de diciembre de 2018



Fdo. JUAN CARLOS LOPEZ BARDON  
ARQUITECTO